

GE_GERICHTE ACJC/881/2013 vom 17. Juli 2013

GE Cour de justice, 2013-07-17, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_881_2013

FR: GE_GERICHTE ACJC/881/2013 du 17 juillet 2013

IT: GE_GERICHTE ACJC/881/2013 del 17 luglio 2013

Erwägungen

E. 1.1

L'appel est recevable contre les décisions finales et les décisions incidentes de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC). Dans les affaires patrimoniales, l'appel est recevable si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC). La jurisprudence relative à la valeur litigieuse dans le cadre de la LTF s'applique aussi au CPC (LACHAT, Procédure civile en matière de baux et loyers, 2011, ch. 4.2 p. 47 et ch. 2.1.1 p. 185 note 12). Ainsi, dans une contestation portant sur la validité d'une résiliation de bail, la valeur litigieuse est égale au loyer - provisions pour frais accessoires incluses - de la période minimum pendant laquelle le contrat subsiste si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle un nouveau congé peut être donné; il faut prendre ici en considération la période de protection de trois ans dès la fin de la procédure judiciaire qui est prévue par l'art. 271a al. 1 let. e CO (arrêt du Tribunal fédéral 4A_217/2007 du

E. 1.2

L'appel peut être formé pour violation du droit et constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). 2. Selon l'art. 311 CPC, l'appel, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance d'appel dans les 30 jours à compter de la notification de la décision, laquelle doit être jointe au dossier d'appel. En l'espèce, ces conditions formelles étant remplies, l'appel est recevable. 3. 3.1 Tout d'abord, le Tribunal a considéré que la réponse du conseil de l'appelante du 21 octobre 2009 - indiquant que l'échéance proposée au 31 janvier 2014 était trop lointaine, tout en ajoutant que celle-ci se mettait immédiatement à la recherche de locaux de remplacement, aux conditions requises par l'intimée - ne pouvait être considérée comme une acceptation de la proposition faite le 2 octobre 2009 par l'avocat de l'intimée de prolonger le bail jusqu'au 31 janvier 2014. L'appelante n'ayant de son côté pas proposé d'autre échéance de la prolongation, il était douteux que sa réponse puisse être assimilée à une nouvelle offre, ou contre-offre, à laquelle la locataire aurait pu acquiescer, point qui n'a toutefois pas à être tranché. C'était donc à tort que l'appelante s'était crue en droit d'indiquer dans son courrier du 1er juin 2010 qu'elle acceptait l'offre de la locataire du 2 octobre 2009 puisque

- 8/15 -

C/19020/2009 celle-ci était en réalité devenue caduque vu son courrier du 21 octobre 2009. Aucun accord n'avait par conséquent été conclu entre les parties. L'appelante fait valoir qu'elle n'avait pas à répondre à l'offre faite entre absents (art. 5 al. 1 CO), vu l'absence de contact direct, formulée le 2 octobre 2009 par le conseil de l'intimée. En effet, entre cette date et l'acceptation de l'appelante du 1er juin 2010, les parties étaient en pourparlers dans le cadre de la procédure de conciliation, sollicitant même à plusieurs reprises la reconvoction

de l'audience de conciliation, de sorte que l'appelante pouvait de bonne foi penser que l'offre était toujours valable. La lettre de l'appelante du 21 octobre 2009 ne constituait pas un refus de l'offre de l'intimée, étant donné qu'il y était seulement indiqué que l'échéance du 31 janvier 2014 lui apparaissait trop lointaine et que son accord de chercher «pendant ce temps» un logement de substitution était confirmé. Ainsi, l'appelante avait simplement voulu voir si elle pouvait obtenir une meilleure proposition avant d'accepter ou refuser l'offre en cause. Les recherches d'un logement de remplacement pour l'intimée s'étant avérées plus difficiles que prévu, vu ses refus des propositions d'appartements de substitution qui lui avaient été faites et ses exigences qui avaient découragé l'appelante à formuler d'autres propositions, cette dernière avait décidé d'accepter l'offre de l'intimée du 2 octobre 2009, afin d'éviter de longues et inutiles procédures. L'intimée rétorque que l'appelante a, par la lettre de son conseil du 21 octobre 2009, expressément refusé son offre, de sorte qu'elle n'était plus liée par cette dernière. En outre, durant les 7 mois compris entre ce refus et la prétendue acceptation du 1er juin 2010, l'appelante n'avait adressé à l'intimée qu'une seule proposition de relogement. 3.2 Aux termes de l'art. 1 CO, le contrat est parfait lorsque les parties ont, réciproquement et d'une manière concordante, manifesté leur volonté (al. 1); cette manifestation peut être expresse ou tacite (al. 2). En vertu de l'art. 2 al. 1 CO, si les parties se sont mises d'accord sur tous les points essentiels, le contrat est réputé conclu, lors même que des points secondaires ont été réservés. L'offre constitue la proposition ferme de conclure un contrat, qui lie son auteur. La perfection de la convention ne dépend alors plus que de l'acceptation par l'autre partie (arrêt du Tribunal fédéral 4A_649/2011 du 1er décembre 2011 consid. 3.2.2). La durée de validité de l'offre diffère selon que la négociation a lieu «entre présents» (cf. titre marginal de l'art. 4 CO) ou «entre absents» (cf. titre marginal de l'art. 5 CO). Si la réponse du destinataire de l'offre s'écarte de celle-ci sur des points essentiels, parce qu'elle en modifie le contenu, ou parce qu'elle ajoute des points subjectivement essentiels supplémentaires, elle ne constitue pas une acceptation, mais une contre-offre, dans la mesure où, prise isolément, elle présente toutes les caractéristiques d'une offre. Dans ce cas, le contrat ne sera conclu que si le pollicitant accepte cette contre-offre (MORIN, in Commentaire romand, CO I, 2012, n. 88 ad art. 1 CO; TERCIER/PICHONNAZ, Le droit des obligations, 2012, n. 624; cf. aussi ATF 38 II 90 consid. 2). 3.3 En l'espèce, il apparaît que l'intimée, par sa lettre du 2 octobre 2009, qui faisait suite à celle de l'intimée du 18 septembre 2009 entrant en matière sur une discussion relative à une prolongation de bail, entendait subordonner un futur accord afférent à un départ de l'appartement litigieux au 31 janvier 2014, à passer devant la Commission, à l'aide que l'appelante lui apporterait en vue d'une solution de relogement, ce au regard notamment des termes «Ceci précisé» précédant l'évocation d'un tel accord. Il est dès lors douteux que ce courrier du 2 octobre 2009 puisse être considérée comme une offre ferme, ce d'autant plus qu'il était frappé des «réserves d'usage» et donc de la confidentialité. Il est à cet égard relevé que la prétendue acceptation de l'appelante du 1er juin 2010 ne fait pas état de l'aide à la recherche d'un logement de remplacement. Quoi qu'il en soit, si tant est que la lettre du 2 octobre 2009 soit considérée comme une offre, celle-ci a été refusée par l'appelante dans son courrier du 21 octobre 2009, indiquant clairement que la date proposée du 31 janvier 2014 lui apparaissait trop lointaine, ce qui signifie qu'elle était inacceptable en l'état. Vu ce refus, portant sur un point essentiel, l'intimée était libérée dès

- 9/15 -

le 21 octobre 2009 de son offre, qui n'était ainsi plus en vigueur. Le fait que les parties aient continué leurs négociations jusqu'au courrier du 1er juin 2010 n'implique nullement que la prétendue offre du 2 octobre 2009 était toujours valable, mais peut parfaitement s'expliquer par le souhait commun des parties de trouver un accord, lequel était lié notamment à l'aide que l'appelante apporterait à l'intimée en vue de lui trouver un logement correspondant à ses exigences. Il en va de même des propositions de relogement faites par l'appelante à l'intimée. 3.4 Au vu de ce qui précède, l'appelante sera déboutée de son chef de conclusions tendant à la ratification du prétendu accord conclu pour une unique prolongation de bail venant à échéance le 31 janvier 2014, le jugement attaqué devant ainsi être confirmé concernant ce point.

E. 4

septembre 2007 consid. 1; ATF 111 II 384 consid. 1; LACHAT, Procédure civile en matière de baux et loyers, ch. 4.3 p. 49). En l'occurrence, compte tenu de ces principes, la valeur litigieuse est de 39'600 fr. (13'200 fr. x 3), de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

E. 4.1

Selon les premiers juges, l'appelante, puisqu'elle ne disposait que d'un seul actionnaire, sous forme de société également, E_____, ne pouvait pas être considérée comme une société familiale. Active dans l'immobilier, elle n'avait par ailleurs pas vocation à protéger les intérêts de son actionnaire, à titre privé. Il n'était dans ces circonstances pas choquant qu'elle doive se laisser opposer le principe de dualité juridique. Enfin, le Tribunal a considéré que le besoin propre d'une société anonyme pour son actionnaire, s'il pouvait être invoqué dans les

- 10/15 -

C/19020/2009 conditions restrictives posées par la jurisprudence, ne saurait s'étendre par extrapolation à celui d'un proche de l'actionnaire, à plus forte raison à un proche «encore indéterminé» qui pourrait bien n'être qu'une «connaissance». Pour toutes ces raisons, les premiers juges ont jugé que le motif invoqué à l'appui du congé ne peut pas être validé sur le principe. Au surplus, selon le Tribunal, le motif de la résiliation en tant que tel n'était pas prouvé. C_____ avait en effet expliqué, lors de l'audience du 12 mars 2012, que l'appartement devait être mis à disposition d'un proche de la société E_____ «encore indéterminé en l'état». Il n'avait pas davantage su décliner l'identité des deux proches de celle-ci dont il avait pourtant affirmé qu'ils étaient déjà installés dans l'immeuble avec des baux à court terme. Enfin, s'agissant des cinq objets encore loués à des tiers à ce jour, parmi lesquels l'intimée, C_____ avait admis que trois des baux n'avaient pas encore été résiliés tandis que pour le quatrième, un délai de départ avait été accordé pour 2016. Dès lors, le motif du congé invoqué - s'il avait été admis comme valable sur le principe - aurait quoi qu'il en soit dû être considéré comme n'étant qu'un prétexte et, partant, contraire à la bonne foi. L'appelante conteste ces considérants. Selon elle, que le proche censé habiter le logement litigieux soit connu ou déterminé n'est en l'occurrence pas relevant, étant donné la volonté claire de l'appelante de loger un proche de son actionnaire. Cette volonté relève de sa liberté contractuelle et ne constitue pas un comportement déloyal. L'intimée répond en se fondant pour l'essentiel sur les considérants du jugement querellé.

E. 4.2

Le bail est un contrat qui n'oblige les parties que jusqu'à l'expiration de la période convenue; arrivé au terme du contrat, la liberté contractuelle renaît et chacun a la faculté de conclure ou non un nouveau contrat et de choisir son cocontractant. En principe, chacune des parties est donc libre de mettre fin à la relation de bail pour l'échéance prévue, en respectant les conditions du préavis contractuel (arrêts du Tribunal fédéral 4A_167/2012 du 2 août 2012 consid. 2.2 et 4A_735/2011 du 16 janvier 2012 consid. 2.2).

E. 4.2.1

L'art. 271 al. 1 CO prévoit cependant que le congé est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi. L'art. 271a CO énumère des cas où le congé donné par le bailleur est annulable. En l'espèce, on ne se trouve dans aucune de ces hypothèses.

E. 4.2.2

Dès lors, le congé ne pourrait être annulé que sur la base de la règle générale contenue à l'art. 271 al. 1 CO. Il faudrait pour cela qu'il apparaisse que le congé ne

- 11/15 -

C/19020/2009 réponde à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection, qu'il soit purement chicanier ou encore qu'il repose sur un motif qui ne constitue manifestement qu'un prétexte (ATF 135 III 112 consid. 4.1; ATF 120 II 31 consid. 4a; arrêt du Tribunal fédéral 4A_167/2012 précité consid. 2.2). La résiliation motivée par le besoin du bailleur ou de ses proches parents - ou alliés - (cf. art. 271a al. 3 let. a CO) d'occuper eux-mêmes l'appartement loué n'est pas contraire aux règles de la bonne foi (arrêts du Tribunal fédéral 4C.411/2006 du 9 février 2007 consid. 2.1 et 4C.170/2004 du 27 août 2004). Il a également été jugé que n'est pas contraire à la bonne foi le congé donné par le bailleur qui entend mettre les locaux loués à disposition de membres de sa famille, même si le besoin invoqué n'est ni immédiat, ni urgent, comme le congé donné en vue de loger la fille du bailleur qui souhaite entreprendre des études, mais dont les projets ne sont pas encore exactement définis. On ne saurait en effet imposer à un propriétaire d'attendre le moment où le besoin se concrétise, compte tenu du temps habituellement nécessaire pour récupérer effectivement un appartement après une résiliation (ACJC/501/2013 consid. 5.1, ACJC/1273/2005 et ACJC/57/2000, publié in CdB 3/00 p. 80). Le fait qu'un bailleur soit propriétaire de plusieurs immeubles n'implique enfin pas nécessairement que la résiliation d'un contrat de bail pour reloger un membre de sa famille soit contraire aux règles de la bonne foi (ACJC/1273/2005 et ACJC/57/2000 in CdB/3/2000 p. 80). Le besoin à prendre en considération est celui du bailleur pour lui-même ou pour ses proches parents ou alliés (ATF 132 III 737 consid. 3.4.3). Ces derniers sont le conjoint, le partenaire enregistré, le concubin, les enfants et autres descendants, les frères et sœurs, ainsi que leur conjoint (ACJC/501/2013 consid. 5.1; HIGI, in Zürcher Kommentar, n. 200 à 203 ad. art. 271a CO; LACHAT, Le bail à loyer, 2008, p. 778 s.). Dans un obiter dictum, le Tribunal fédéral a relevé que lorsque le bailleur est une société immobilière, son intérêt se concentre dans la réalisation de son but social. Si la personne morale invoque le désir de son actionnaire de loger lui-même dans les locaux ou d'exercer sa propre activité, elle se heurte à l'objection que l'actionnaire est juridiquement une personne distincte de la société (arrêt du Tribunal fédéral 4C.139/2000 du 10 juillet 2000 consid. 2a, cité in ATF 132 III 737 consid.3.4.3). Dans un arrêt récent, la Cour de justice a considéré, que le congé donné par une société familiale en vue de loger l'un de ses actionnaires était digne de protection et ne pouvait être qualifié d'abusif, dès lors que le motif de résiliation était sérieux et authentique, et ce même

si ledit motif ne ressortait pas du but social de la société. Dans cette affaire, il n'était pas contesté que l'actionnaire en question avait un besoin urgent de se loger, dans la mesure où il était en procédure de divorce, au

- 12/15 -

C/19020/2009 chômage, n'avait pas de logement propre et avait la garde de sa fille en alternance avec la mère (ACJC/457/2009). Plus récemment encore, la Cour de justice a également jugé que le congé donné par une société familiale en vue de loger son actionnaire majoritaire était valable. En effet, même si le but de la société concernée n'était pas d'offrir un logement à ses actionnaires, il s'agissait d'une société familiale (ses actionnaires étaient tous de la même famille) et le motif de résiliation était authentique et sérieux. La Cour de justice a en effet rappelé qu'un bailleur était en droit de résilier le contrat dans le but d'adapter la manière d'exploiter son bien, selon ce qu'il jugeait le plus conforme à son intérêt. Dans ces circonstances, l'intention de la société concernée de transformer le logement en vue de le relouer à son actionnaire majoritaire - devenu dans l'intervalle son unique actionnaire - était digne de protection et ne pouvait pas être qualifiée d'abusives (ACJC/968/2012).

E. 4.2.3

Pour dire si le congé contrevient ou non aux règles de la bonne foi, il faut tout d'abord en déterminer le motif réel, ce qui relève des constatations de fait (ATF 136 III 190 consid. 2). Le motif de congé invoqué doit exister au moment de la résiliation. Rien n'interdit de prendre en compte des faits postérieurs en vue de reconstituer ce que devait être la volonté réelle au moment où la résiliation a été donnée (arrêt du Tribunal fédéral 4A_623/2010 du 2 février 2011 consid. 2.4). L'auteur du congé n'a l'obligation de le motiver que si l'autre partie le demande (art. 271 al. 2 CO). Une résiliation qui demeure non motivée malgré la requête du destinataire n'est pas nécessairement abusive; en effet, s'il avait voulu qu'il en soit ainsi, le législateur aurait posé une présomption dans ce sens. A l'inverse, l'absence de motivation ne saurait rester sans conséquence, au risque de priver l'art. 271 al. 2 CO de toute portée. L'obligation de motivation doit être prise au sérieux. En particulier, celui qui donne un motif de congé doit, en cas de litige, en démontrer l'exactitude. De même, celui qui attend deux mois avant de motiver le congé court le risque que la résiliation soit considérée comme abusive (arrêt du Tribunal fédéral 4C.170/2004 du 27 août 2004 consid. 2.1). En effet, même s'il appartient au destinataire du congé de démontrer que celui-ci contrevient aux règles de la bonne foi, la partie qui résilie a le devoir de contribuer loyalement à la manifestation de la vérité en fournissant tous les éléments en sa possession nécessaires à la vérification du motif invoqué par elle (ATF 135 III 112 consid. 4.1; ATF 120 II 105 consid. 3c ; arrêt du Tribunal fédéral 4C.170/2004 précité consid. 2.1). Celui qui donne le congé doit ainsi au moins rendre vraisemblables les motifs du congé (arrêts du Tribunal fédéral 4A_518/2010 du 16 décembre 2010 consid. 2.4.1 et 4C.170/2004 précité consid. 2.1).

E. 4.3

Dans le cas présent, l'appelante, bailleresse, aurait, selon ses allégations, un seul actionnaire, la société anonyme E_____, et ce serait un proche - «encore

- 13/15 -

C/19020/2009 indéterminé en l'état» -, qui pourrait être une «connaissance», de cette dernière qui deviendrait le nouveau locataire. Force est de constater que ce motif, le seul indiqué par l'appelante à l'appui du congé, ne pourrait en aucun cas être reconnu dans son principe comme valable, comme l'ont retenu les premiers juges. En effet, ce ne serait même pas un action-naire - personne physique - de la bailleuse qui louerait l'appartement, mais un proche, voire même une simple connaissance de la société anonyme actionnaire unique de la bailleuse, une société holding. Une telle intention apparaît totale-ment contraire à l'exigence de distinction entre la bailleuse et son actionnaire, et étrangère au but social de l'appelante.

E. 4.4

Au surplus, l'appelante ayant été évasive relativement à l'objet et à l'ampleur des travaux qu'elle entendait effectuer dans l'immeuble, son but principal, en résiliant l'ensemble des baux, était, selon ses allégations, de louer tous les appartements, pour des loyers plus élevés, à des proches de E_____, ou éventuellement de les leur vendre. Aucun élément de fait un tant soit peu précis n'a été allégué ou établi concernant cette société holding, même pas ses buts statutaires ou son siège. On ne sait rien non plus concernant les proches qui loueraient actuellement des appartements - eux aussi inconnus -, ni concernant les proches à qui seraient mis à disposition - sous forme de contrat de bail ou de vente - les appartements, y compris celui de l'intimée, une fois les prétendus travaux terminés, pas même les liens qu'ils pourraient entretenir avec l'actionnaire unique de l'appelante, ni l'utilisation - privée ou professionnelle - qu'ils feraient des appartements. Ainsi, l'appelante n'a pas contribué à la manifestation de la vérité en fournissant tous les éléments en sa possession nécessaires à la vérification du motif invoqué par elle (cf. ATF 135 III 112 consid. 4.1; 120 II 105 consid. 3c; arrêt du Tribunal fédéral 4C.170/2004 précité consid. 2.1), bien qu'elle avait la faculté de le faire. Il faut en conclure, comme l'a fait le Tribunal, que le motif invoqué est un prétexte, ou à tout le moins ne répond à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection.

E. 4.5

Il s'ensuit que le congé est abusif au sens de l'art. 271 al. 1 CO. Le jugement entrepris sera donc confirmé également en tant qu'il annule le congé litigieux, ce qui rend sans objet les conclusions subsidiaires de l'appelante afféren-tes à la prolongation de bail.

E. 5

A teneur de l'art. 22 al. 1 LaCC, des frais ne sont pas dus dans les causes soumises à la juridiction des baux et loyers, étant rappelé que l'art. 116 al. 1 CPC autorise les cantons à prévoir des dispenses de frais dans d'autres litiges que ceux visés à l'art. 114 CPC.

- 14/15 -

C/19020/2009 * * * * *

- 15/15 -

C/19020/2009 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté par A_____ contre le jugement JTBL/12/2013 rendu le 7 janvier 2013 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/19020/2009-5-B. Au fond : Confirme ce jugement. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Monsieur Blaise PAGAN et Madame Daniela CHIABUDINI, juges; Monsieur Serge PATEK et

Monsieur Pierre STASTNY, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente : Nathalie LANDRY-BARTHE

La greffière : Maïté VALENTE

Indication des voies de recours : Conformément aux art. 72 ss de la loi fédérale sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF; RS 173.110), le présent arrêt peut être porté dans les trente jours qui suivent sa notification avec expédition complète (art. 100 al. 1 LTF) par devant le Tribunal fédéral par la voie du recours en matière civile. Le recours doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14. Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF supérieure ou égale à 15'000 fr.

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.